

Hamburger Quartiere (17): Südliche Neustadt

UMWANDLUNGEN GESTOPPT –
MIETEN STEIGEN WEITER



Blick vom Stintfang auf
die südliche Neustadt.

Foto: Kreuzer

Von Dr. Rainer Kreuzer

Zwischen Ludwig-Erhard-Straße und den Landungsbrücken, City und St. Pauli liegt die südliche Neustadt. Eine versteckte Perle mit historischen Denkmälern, hügeliger Landschaft und der ersten Sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg.

Auf dem Parkplatz südlich des Michels drängeln sich die Reisebusse. Touristen aus Bayern, Hessen und dem Rheinland beziehen Stellung. Mit Smartphones und Kameras auf der Suche nach dem optimalen Fotowinkel zu Hamburgs größter Kirche. Vor deren Tor singt ein Shanty-Chor alte Seemannslieder auf Plattdeutsch.

Auch das futuristische Raumschiffgebäude des Verlages Gruner & Jahr zieht die Blicke der Reisenden auf sich. Es liegt nur wenige Meter bergab, am unteren Ende der Michelwiese. Von dort aus geht rechts die Ditmar-Koel-Straße ab, die Flaniermeile des beliebten Portugiesenviertels mit seinen vielen Cafés und Restaurants: Ein Muss für jeden Hafenbesucher.

Wer exklusiv wohnen möchte, kann sich in Hausnummer 24 um ein Loft mit fünf Zimmern auf 147 Quadratmetern bewerben: Die Nettokaltmiete beträgt stolze 2.210 Euro. „Die Wohnung ist durch

ihren Zuschnitt ideal auch für Familien geeignet“, heißt es in der Wohnungsanzeige im Internet. Gemeint sein dürften wohl eher Spitzenverdiener! 19,13 Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlt Mieter Eike Sprecher im Eichholz 37. Der Vermieter, die Akelius GmbH, hat dort fast die ganze Häuserzeile aufgekauft und nutzt jeden Mieterwechsel für kräftige Aufschläge.

Nur dank der Sozialen Erhaltungsverordnung sind die Mieten in den vergangenen 20 Jahren in der südlichen Neustadt nicht so stark gestiegen wie in anderen begehrten Stadtteilen. Dies war möglich, weil Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gestoppt werden konnten. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist in ihrer Evaluation der Schutzverordnung 2013 zu dem Ergebnis gekommen, dass die Durchschnittsmieten im Bestand schon 8,89 Euro netto kalt erreicht hätten.

„Schwierig wird es für junge Familien“, ergänzt Quartiersmanager Sascha Bartz. „Die meisten Wohnungen sind relativ klein.“ Für Kinder bleibe da zu wenig Platz. Die Familien zögen weg. Dafür

würden vor allem jüngere Mieter neu einziehen. Als Bremse für das Mietpreinsniveau sieht Bartz den hohen Bestand an Genossenschaftswohnungen und SAGA-GWG-

Bauten im Viertel, rund 40 bis 45 Prozent. „Hier sind noch alle Einkommensschichten vorhanden“, meint der Quartiersmanager.

Die wohl Ärmsten im Stadtteil wohnen auf jeweils 7,7 Quadratmetern in der Rehoffstraße. In der engen Backsteingasse gegenüber dem Herrengraben finden seit 1913 Seemänner und Bedürftige Unterkunft. Ein reines Männerwohnheim, in dem heute Mieter wohnen, die auf

dem übrigen Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben. Dort herrschen enge Wohnverhältnisse: die insgesamt 112 Zimmer sind auf vier Etagen verteilt. Für jeweils 28 Personen gibt es eine Dusche und eine winzige Küche. Die Miete beträgt brutto 153 Euro für die Altmietler, neue Bewohner zahlen 178, einige sogar 250 Euro. Von Luxus weit entfernt, doch für den dänischen Immobilienfonds Core Property ein scheinbar gutes Geschäft. Vor sechs Jahren kauften die Kopenhagener „Investoren“ den gesamten Häuserblock zwischen Herrengraben, Rehoffstraße und Pasmannstraße mit hohen Erwartungen: Die winzigen Wohnzellen des Ledigenheims sollten zu 41 hochwertigen Single-Apartments umgebaut und teuer vermietet werden. Seinen Anlegern versprach das Fondsmanagement eine Rendite in Höhe von sechs Prozent jährlich.

„Da hat die Soziale Erhaltungssatzung gegriffen“, freut sich Jade Jacobs, Zweiter

Die Ärmsten wohnen in der Rehoffstraße

Futuristisches Raumschiffgebilde



Verlagshaus Gruner & Jahr; Krameramtsstuben: eine echte Rarität in Hamburg; der Michel: Anziehungspunkt für Touristen; Latte macchiato und teures Wohnen in der Ditmar-Koel-Straße (von links nach rechts). Fotos: Kreuzer

Vorsitzender der Stiftung Ros, die für den Erhalt des Ledigenheims kämpft. „Das ist ein positives Beispiel.“ Das Bezirksamt Mitte machte mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg dem Fondsverwalter einen Strich durch die Rechnung und lehnte den geplanten Umbau ab. Jetzt sammelt Jacobs mit seiner Kollegin Antje Block (siehe Kasten) und anderen Mitstreitern Spenden und zinslose Kredite, um das historische Eckhaus vom dänischen Fonds zurückzukaufen. „Mit drei Millionen Euro wäre es möglich, das Ledigenheim gänzlich ohne die zusätzliche Last von Zins und Tilgung zu kaufen“, konstatiert Jacobs. Rund 200.000 Euro habe die Stiftung bereits einwerben können. „Mit weiteren 400.000 Euro wäre es möglich, das Haus mithilfe eines Bankkredits anzukaufen.“ In einem renditeorientierten Fonds sei das soziale Wohnprojekt nicht gut aufgehoben, meint er. Die Stiftung wolle das Haus, das lange Zeit baulich vernachlässigt worden sei, modernisieren, die Anzahl der Zimmer auf 92 reduzieren und damit mehr Platz für Duschen und Küchen schaffen. Schließlich sei eine Ver-

mietung zum Selbstkostenpreis geplant, erklärt Jacobs.

Das Ledigenheim ist längst nicht der einzige Erfolg von Hamburgs erster Sozialer Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung. Seit 1998 ist keine einzige Mietwohnung mehr in Einzeleigentum umgewandelt worden, berichtete die Stadtentwicklungsbehörde 2013, kurz bevor der Senat die Verordnungen um weitere fünf Jahre verlängerte. Üblicherweise würden in den zentralen Stadtteilen ohne Verordnung jährlich ein bis zwei Prozent des Wohnraums umgewandelt. Für die südliche Neustadt mit ihren rund 3.900 Einwohnern in 2.374 Wohnungen wären dies etwa 23 bis 47 Wohnungen, die durchschnittlich jedes Jahr vor einer Umwandlung geschützt werden konnten. Dennoch sind 15 Prozent aller Wohnungen im Viertel Eigentumswohnungen, die vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung verkauft worden sind.

Aktueller Streitpunkt im Quartier ist der nun anstehende Neubau am Fuße des

Stintfangs, am Hafentor. Neben dem Eingang zur S-Bahn-Station Landungsbrücken soll ein Haus mit sechs Etagen und 52 Mietwohnungen errichtet werden, 65 Prozent davon mit öffentlicher Förderung. Die Anwohnerinitiative Hafentor kritisiert, dass dadurch die Anhöhe Stintfang als historisches Denkmal beschnitten und kaum noch zu erkennen sei. Auch der Blick von oben auf die Elbe werde eingeschränkt.

Quartiersmanager Bartz rechnet dennoch damit, dass noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen wird.

Der Bestand an Sozialwohnungen war vor zwei Jahren bereits auf nur noch fünf Prozent des Bestands, etwa 185 Wohnungen, geschrumpft. Davon soll wiederum bis 2020 die Hälfte aus der Sozialbindung auslaufen, berichtet die Stadtentwicklungsbehörde. Angesichts der rasant steigenden Mieten werden besonders Sozialwohnungen in der südlichen Neustadt dringend gesucht. Für weitere Neubauten finden sich in dem dicht besiedelten Quartier kaum noch freie Flecken. ■

Seit 1998 keine Umwandlung in Eigentum

„Stadtteil wird anonym“

Von Antje Block

In unserer Straße in der südlichen Neustadt vergeht kaum mehr eine Woche, in der kein Umzug stattfindet. Das ist eine neuere Entwicklung. Und ich beobachte, wie dadurch der Stadtteil schleichend anonym wird. Viele Nachbarn kennen sich nicht mehr untereinander. Gründe für die Fluktuation gibt es sicherlich viele. Ich höre jedoch häufiger, dass sich die Menschen hier ihre Wohnung kaum mehr oder nicht auf Dauer leisten können, zum Beispiel, wenn ein Mitbewohner auszieht oder der Partner verstirbt.

Wie ich hier beobachten kann, haben sich die Mieten innerhalb der vergangenen fünf bis zehn Jahre bei Neuvermie-

tungen in etwa verdoppelt. Aktuell werden 12 bis 13 Euro kalt pro Quadratmeter verlangt. Manch einer muss deshalb bis zu 60 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben – für ein Dach über dem Kopf! Aktuell werden daher große Hoffnungen in die Mietpreisbremse gesetzt. Mal sehen, was diese bringt, jedenfalls keine Kostenmiete!

Die Leute, die hier neu herziehen, scheinen meist im Alter zwischen zwanzig und Mitte dreißig zu sein und kommen aus den unterschiedlichsten Milieus. Und das passt hier in die Gegend zwischen Michel und Hafentor. Bleibt nur zu hoffen, dass sie wirklich ankommen und lange genug bleiben, um später mal die Seemannsgeschichten weiterzuerzählen. ■



Die Autorin ist Vorsitzende des Vereins Ros e.V. und leitet das Projekt Ledigenheim Rehthoffstraße. Foto: Kreuzer